



Circulaire 3/2024 relative à la compensation de service public allouée pendant la période transitoire

Mesdames, Messieurs,

La loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (ci-après la « Loi ») prévoit en son article 40 une compensation de service public destinée au bailleur social. Le règlement grand-ducal du 24 janvier 2024 relatif à la compensation de service public en matière de logements abordables destinés à la location abordable¹ fixe les montants des forfaits de gestion et d'exploitation des bailleurs et promoteurs sociaux, tout comme les taux de rémunération du capital investi. Ces montants concernent les projets dont la convention a été conclue après le 1^{er} octobre 2023. Le règlement grand-ducal fixant les montants des projets conventionnés avant le 1^{er} octobre 2023 est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur de ce règlement grand-ducal, des acomptes peuvent être payés sur demande du bailleur social pour les logements conventionnés avant ou après le 1^{er} octobre 2023 et pour lesquels le loyer abordable prévu par la Loi est appliqué. Suite à l'entrée en vigueur dudit règlement grand-ducal, un décompte rétroactif sera effectué.

Si le bailleur social est identique au promoteur social, l'organisme faisant fonction de promoteur-bailleur social demande le forfait de gestion et le forfait d'exploitation «de transition» par hébergement/logement, multiplié par les mois à prendre en charge.

Si le bailleur social n'est pas identique au promoteur social, le forfait d'exploitation «de transition» revient au bailleur social. Dans ce cas, le bailleur social demande les deux forfaits par hébergement/logement, multiplié par les mois à prendre en charge.

Le loyer dû par le bailleur social au promoteur social reste inchangé jusqu'à la communication du montant du loyer fixé par mes services. Ce loyer se compose de deux facteurs : la rémunération du capital investi majoré par le forfait d'exploitation de 140€ par hébergement/logement par mois.

¹ <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/legislation/rgd/logabo-forfaits-rgd-24-012024.pdf>



Le loyer à demander au locataire est à réviser conformément aux dispositions des articles 56, 60 et 62 de la Loi, avec effet au 1^{er} mai 2024 au plus tard.

Afin de pouvoir bénéficier de la compensation «transitoire», le bailleur social doit avoir signé une convention Etat-bailleur social. Ensuite, il introduit une demande justifiée en vue de l'octroi de la compensation «transitoire», à laquelle il joint le tableau ci-annexé, indiquant séparément les logements conventionnés avant ou après le 1^{er} octobre 2023. La demande d'octroi de la compensation transitoire, comportant le tableau synoptique, est adressée à l'adresse suivante : bailleursocial@ml.etat.lu.

Il reste à préciser que seuls les bailleurs sociaux détenant un agrément de la part du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et une approbation du règlement d'ordre intérieur de la commission consultative prévu par le règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable², pourront signer la convention avec l'Etat.

Le Fonds du Logement est exclu de la compensation de bailleur social.

Le forfait de gestion n'est pas dû pour la gestion des logements dédiés :

- Aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire
- Aux étudiants
- Aux salariés du promoteur social ou de son mandataire
- Aux membres de sociétés coopératives

Pour toutes informations relatives à la loi du 7 août 2023 relative au logement, n'hésitez pas à consulter le site : www.logement.lu.

Par ailleurs, mes collaborateurs se tiennent à votre disposition via l'adresse email :

questionlogabo@ml.etat.lu

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Claude Meisch

² <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2023/10/13/a713/jo>